

**Sachverständigenbüro Odekerken**  
**Immobilien – Bewertung**  
Arnd Odekerken



**Odekerken**  
Sachverständige · Immobilien · Bewertung

Amtsgericht Königstein  
Gerichtsstraße 2

**61462 Königstein**

*\*Gewinner des dt. Sachverständigenpreises 2025\**  
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS  
Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024  
Bankkaufmann (IHK)

Adresse: Klosterstraße 15b  
61462 Königstein im Taunus  
Internet: [www.sib-odekerken.de](http://www.sib-odekerken.de)  
E-Mail: [ao@sib-odekerken.de](mailto:ao@sib-odekerken.de)  
Telefon: 0170 51 58 717

Datum: 21.02.2026  
Az.: SIB 42 - 2026-0007-AO

**Az. des Gerichts: 95 K 119/25**

## GUTACHTEN

im Rahmen der **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den über den Verkehrswert  
(Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

### **61276 Weilrod, Erbsmühler Weg 12**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
03.02.2026 ermittelt mit rd.

**320.000 €.**  
**(dreihundertzwanzigtausend)**

#### **Ausfertigung PDF-Version**

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und als PDF-Version



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Einfamilienhaus (1.02 und 1.32) .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	14
3.2.4	Fenster und Türen .....	15
3.2.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	16
3.2.6	Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung .....	16
3.2.7	Keller.....	16
3.2.8	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.9	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
3.2.10	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
3.3	Garage.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
3.4	Nebengebäude.....	18



3.5	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	21
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.4	Sachwertermittlung .....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.4.3	Sachwertberechnung.....	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.5	Vergleichswertermittlung .....	37
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	39
4.5.4	Vergleichswert.....	39
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	40
4.6	Verkehrswert .....	42
<b>5</b>	<b>Abkürzungen .....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>45</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>47</b>



## 1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist.“

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Erbismühler Weg 12 D-61276 Weilrod
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Königstein im Taunus Grundbuch von Altweilnau Blatt 602 Ifd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Altweilnau Flur 3 Flurstück 104 Fläche 1206 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus vom 11.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 19.01.2026 fristgerecht eingeladen.



---

Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	03.02.2026 von 10:00 bis 11:15 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Außen- und Innenbesichtigung  Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Cziesche Stanislawa Cziesche Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Eigentümer:	Frau Jasmin Anna Cziesche Feldwies 2F 61389 Schmitten  Frau Stanislawa Cziesche Erbismühler Weg 12 61276 Weilrod  Herr Christian Cziesche Am Grünen Weg 12 61352 Bad Homburg  Anteilen in Bruchteilen: gesamt zu 1/2  SOS-Kinderdörfer weltweit Hermann-Gmeiner Fonds Deutschland e.V. Ridlerstraße 55 80339 München  Anteilen in Bruchteilen: zu 1/2
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 13.02.2026 (siehe Anlage 1) (Quelle: <a href="https://www.geoportal.rlp.de">https://www.geoportal.rlp.de</a> )  - Auszug aus der Umgebungskarte (Mirko- und Makro, Anlage 2)  - Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.01.2026 (Anlage 3)  - Grundbuchauszug vom 09.01.2026  - Die Bauakte mit folgenden Inhalten: – Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) – Bauanträge 1977 – Baubeschreibungen zu den Bauanträgen – Lagepläne – Wohnflächenberechnung  - Auszug Baulastenverzeichnis vom 05.01.2026: kein Eintrag



- Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 13.02.2026:  
keine Hochwasser Gefährdung (Quelle: <https://www.geoportal.de>)

- Abfrage GeoPortal/GDV Starkregengefährdung vom 13.02.2026  
mittlere Gefährdung (Quelle: <https://www.dieversicherer.de>)  
(Anmerkung: nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachter-  
ausschuss wird dieser Punkt in einer marktgerechten Höhe bereits in  
den Bodenrichtwerten berücksichtigt)

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen erstellt:  
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 5)

Gutachtenerstellung unter Verwendung von  
folgenden technischen Hilfsmitteln:

- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 17 Pro Max)
- Kompass (Modell: Apple iPhone 17 Pro Max)
- Bosch Professional Laser-Entfernungsmesser GLM 150-27 C

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Mieter oder Pächter

Das Objekt wird eigengenutzt. Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von Mietern bzw. Mietverträgen.

#### Wohnpreisbindung

Dem Makler ist keine öffentliche Förderung bekannt, gem. Grundbuch und mündlicher Nachfrage bei der Eigentümerin

#### Gewerbebetrieb

Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von einem Gewerbe bzw. Gewerbeerlaubnis. Lt. Aussage der Eigentümerin  
im Ortstermin diene und dient das Haus ausschließlich zu Wohnzwecken.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

#### Verdacht auf Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm außerhalb der Wohnung festgestellt werden.

Anmerkung: Da auftragsgemäß bei der Besichtigung keine Untersuchung von versteckten oder nicht unmittelbar sichtbaren Baumängeln und Bauschäden vorgenommen werden sollte, weise ich vorsichtshalber darauf hin, dass sich meine Aussage nur auf offensichtliche Schäden und Mängel bezieht und keine sonstigen Informationen vorgetragen oder durch Unterlagen in Erfahrung gebracht wurden, die das Bestehen eines solchen Schadens/Mangels in Betracht gezogen hätten.

#### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt werden (gem. Auskunft beim Bauamt Weilrod vom 12.02.2026).

#### Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis. Lt. Eigentümer existiert kein Energieausweis

#### Altlasten

Gem. telefonischer Rücksprache mit dem Amtsgericht Königstein wird auf eine Altlastenkataster-Abfrage verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Hochtaunuskreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Weilrod (ca. 6.856 Einwohner); Stadtteil Altweilnau (ca. 925 Einwohner)	
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Wiesbaden	ca. 44,0 km
	Frankfurt am Main	ca. 46,0 km
	Mainz	ca. 57,3 km
	Bad Camberg	ca. 17,6 km
	Usingen	ca. 10,0 km
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Wiesbaden	ca. 44,0 km
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B8	ca. 14,0 km
	B275	ca. 2,1 km
	B456	ca. 10,0 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A3	ca. 20,0 km
	<u>Bahnhof:</u>	
	Hbf Wiesbaden	ca. 44,0 km
Hbf Bad Camberg	ca. 17,6 km	
<u>Flughafen:</u>		
Frankfurt am Main	ca. 55,0 km	
demographische Struktur	Geburtenrate:	7,4 (pro 1000 Einwohner)
	Sterbefälle:	13,5 (pro 1000 Einwohner)
	Familienwanderung:	40,2 (pro 1000 Einwohner)
	Durchschnittsalter:	45,7 Jahre
	Bevölkerungsentwicklung:	8,1 %



Indikatoren	2023 Hessen	2023 Hochtaunuskreis, LK	2023 Weilrod
Bevölkerung (Anzahl)	6.420.729	241.449	6.781
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,1	6,4	8,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,5	2,1	5,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	7,6	7,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,4	11,5	13,5
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,3	-3,9	-6,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	37,6	57,5	85,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	30,0	48,6	68,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,6	9,0	16,8
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	10,3	24,0	40,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	29,6	-20,8	-7,4
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,1	-1,9	-3,3
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,5	0,7	4,6
Durchschnittsalter (Jahre)	44,0	45,4	45,7

Quelle: Demographiebericht vom 12.02.2025, Wegweiser Kommune

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind ca. 6 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8 km entfernt;

einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Anmerkung: die Landesstraße L275 (ca. 300 m vom Grundstücksobjekt entfernt) wurde im Ortstermin als nicht störend wahrgenommen und hat somit bewertungstechnisch keinen Einfluss.

Topografie:

Vorderer Grundstücksteil „A“ (ca. 550 m<sup>2</sup>) eben  
Hinterer Grundstücksteil „B“ (ca. 656 m<sup>2</sup>) stark abfallend  
(siehe Anlage 8)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 27 m;

mittlere Tiefe:

ca. 50 m;



Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.206,00 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform  
Hinterer Teil (ca. 656 m<sup>2</sup> in teils starker Hanglage mit Wald- und Strauchbewuchs

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss Fernsehkabelanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Garage zum rechten Grundstück; eingefriedet durch Zaun, Hecken  Anmerkung zur Grenzbebauung der Garage: Einverständniserklärung des Nachbarn (Erbismühler Weg 9) vom 28.08.1977 liegt in der Bauakte vor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören (nach tel. Rücksprache mit dem Amtsgericht Königstein im Taunus vom 11.02.2026) nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.  In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 09.02.2026 eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Altweilnau, Blatt 602 eine Eintragung, die aber keine Wertbeeinflussung vorweist: :

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs (1978) des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

“Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und



Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzen im Rahmen einer rechtsgültigen Baugenehmigung errichtet wurde.

Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.

Innenbereichssatzung:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft beim Bauamt Weilrod vom 12.02.2026)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft beim Bauamt Weilrod vom 12.02.2026)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft beim Bauamt Weilrod vom 12.02.2026)
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft beim Bauamt Weilrod vom 12.02.2026)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Flächenangaben (m) aus den Grundrisszeichnungen wurde im Vor-Ort-Termin stichprobenartig überprüft. Es wurden keine signifikanten und wertbeeinflussenden Abweichungen wahrgenommen

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.  
(gem. telefonischer Auskunft Bauamt Weilrod vom 12.02.2026)

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.



## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garage und 1 Carport-Stellplatz. .

Das Objekt ist eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte), siehe auch Anlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei dieser Wertermittlung keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- Baumängeln- oder Bauschäden, sowie deren mögliche Ursachen
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

#### 3.2 Einfamilienhaus (1.02 und 1.32)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Geringfügig modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 158,29 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig im Vor-Ort-Termin überprüft;  die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 389,99 m <sup>2</sup> ; die BGF-Berechnung wurde nicht überprüft



Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor;  Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der fehlenden Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „H“ geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig (unter größerem Aufwand).
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

2 Zimmer  
 1 Badezimmer  
 1 Flur  
 1 Diele  
 1 HAR  
 1 HWR  
 1 Öltank-Lager  
 2 Kellerräume

#### Erdgeschoss:

1 Wohnzimmer  
 1 Esszimmer  
 1 Küche  
 1 Diele  
 2 Schlafzimmer  
 1 Badezimmer

### 3.2.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG: Stäbchenparkett UG: Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	EG: Struktur Tapete, Foto-Tapete UG: Verputzt und gestrichen, einfach
Deckenbekleidungen:	EG: : verputzt und gestrichen, einfach UG: Verputzt und gestrichen, einfach

**Küche:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, halbhoch verputzt und gestrichen, einfach
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, einfach

**Diele/Flur:**

Bodenbeläge:	EG: Stäbchenparkett UG: Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	EG: Struktur Tapete, Tapete einfach (oder verputzt) UG: verputzt und gestrichen, einfach
Deckenbekleidungen:	EG: verputzt und gestrichen, einfach UG: verputzt und gestrichen, einfach

**Bad/WC:**

Bodenbeläge:	EG: große zeitgemäße Fliesen, UG: große zeitgemäße Fliesen
Wandbekleidungen:	EG: große zeitgemäße Fliesen mit kleinem Fliesenband auf Augenhöhe, raumhoch OG: große zeitgemäße Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	EG: verputzt und gestrichen, einfach OG: verputzt und gestrichen, einfach

**Terrasse:**

Bodenbelag:	Grobe Fliesen
-------------	---------------

**3.2.4 Fenster und Türen**

Fenster: Holz, 2-fach Verglasung, Baujahr 1978

**Türen:**

Eingangstür:	Einfache Haustür aus Holz, nicht zeitgemäßem Sicherheitsschutz
Zimmertüren:	Normale Standardtüren, einfache Ausführung



### 3.2.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, nicht zeitgemäße Anzahl an Steckdosen (Installation von 1978)
Heizung:	Gas-Brennwert-Therme (Buderus Logamax Plus, Baujahr 2021)
Warmwasserversorgung:	erfolgt über Gasheizung
Sanitäre Installation:	EG Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche bodengleich, 1 WC UG Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche nahezu bodengleich, 1 WC

### 3.2.6 Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Kamin im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	Küche mit Backofen, Spülmaschine, Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzug, (aus Baujahr, Geräte neueren Datums, keine Bewertungsrelevanz)

### 3.2.7 Keller

Keller-ähnliche Räume HAR/HWR:	
Bodenbeläge:	Stampfbeton mit Glattstrich
Wandbekleidungen:	Verputz
Deckenbekleidungen:	Verputz
Türen:	Stahltür zum Heizungsraum, Rest Holztüren (Standard)

### 3.2.8 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau („Holsteinhaus“- Massivhaus)
-------------------	--

**Anmerkung zu „Holsteinhaus“:**

*Holstein-Häuser wurden in den 1970er Jahren sowohl massiv als auch als Fertighäuser angeboten. Lt. Bauakte und Überprüfung im Vor-Ort-Termin handelt es sich um ein „Holsteinhaus“-Massivhaus. Aus den vorliegenden Unterlagen läßt sich nicht erkennen bzw. entnehmen, daß „Schadstoffbelastungen (Asbest, Formaldehyd, PCP, Holzschutzmittel)“ und entsprechende Materialien verbaut worden sind.*

*Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der o.g. Thematik entsprechende Untersuchungen und Gutachten von Sachverständigen einholen zu lassen. Eine Vertiefung*



*der Thematik wird an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.*

*Der Sachverständige geht davon aus, daß es sich um ein klassisches Massivhaus ohne o.g. Schadstoffbelastungen oder ähnliches handelt.*

Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Vormauerziegel + Poroton
Innenwände:	Poroton + Leichtbau
Geschossdecken:	Fertigteile, Holzbalken
Treppen:	Beton, gepflegt, dem Baujahr entsprechend;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Frankfurter Pfannen
	Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)
	Der Dachraum ist über eine Einschubtreppe begehbar.

### 3.2.9 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein Lichtauslass je Raum ein bis zwei Steckdosen einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank (Kippsicherungen, FI-Schutzschalter)
	Photovoltaik Anlage von 2023
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1993; Stahltank im Gebäude,
Lüftung:	zusätzlicher Kaminanschluss je 1 Kamin im KG und EG keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



### 3.2.10 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Kamin im KG und EG
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Gebäuderisse Außenmauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.

**Es besteht ein erheblicher Renovierungsbedarf in puncto Energetische Sanierung (Fenster, Dämmung).**

### 3.3 Garage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1978 leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 17,28 m <sup>2</sup> ; die Nutzflächenberechnung wurde nicht überprüft

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigaragenhersteller: Stahlbeton-Fertigaragen-System Kesting, Betonwerk Flörsheim GmbH.& Co. KG.
Fundamente:	Streifenfundament
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton, Wannendach

### 3.4 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, Fertiggarage);  
1 Stellplatz/Carport

### 3.5 Außenanlagen

befestigte Stellplatzfläche  
Terrasse  
Gartenanlagen und Pflanzungen  
Einfriedung (Zaun, Hecken)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61276 Weilrod, Erbismühler Weg 12 zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altweilnau	602	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altweilnau	3	104	1.206 m <sup>2</sup>

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit des Grundstücks wird das Grundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (siehe Anlage 8). Der mit dem Gebäude bebaute Teilbereich beträgt wird mit 550 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Restfläche wird mit 656 m<sup>2</sup> angesetzt.

Begründung: Die Restfläche ist starke Hanglage und ist nicht als Garten/Wiese nutzbar. Sie kann lediglich als stark abschüssige Waldfläche genutzt werden.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus	550 m <sup>2</sup>
B	Wald	656 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.206 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 Abs.1 ImmoWertV 21 sind bei Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren anzuwenden. Die Wahl für ein Verfahren muß unter sachverständiger Würdigung erfolgen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



#### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.206 m <sup>2</sup> <b>Bewertungsteilbereich = 550 m<sup>2</sup></b>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	550	× 1,030	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>113,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>113,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		× 550 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 62.315,00 € <b>rd. 62.300,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 insgesamt **62.300,00 €**.



#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 12.02.2026 ist keine Veränderung aufgrund von einem stagnierenden Markt vorhanden.

##### E2

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt der vom GAA mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

##### Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau:

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	650	656	700
Zeile 1	0,97	0,9688	0,96

Berechnung Teilfläche „A“: 550 m<sup>2</sup> zu 750 m<sup>2</sup>:  $0,99/0,96 = 1,03125$ , rd. **1,03**

Berechnung Teilfläche „B“ (siehe 4.4.4 boG): 656 m<sup>2</sup> zu 750 m<sup>2</sup>:  $0,9688/0,96 = 1,009$ , rd. **1,01**



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (1.02)	Einfamilienhaus (1.32)	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF	763,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	188,69 m <sup>2</sup>	201,30 m <sup>2</sup>	17,28 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	138.422,30 €	153.591,90 €	4.233,60 €
<b>Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	263.832,90 €	292.746,16 €	8.069,24 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	263.832,90 €	292.746,16 €	8.069,24 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre	12 Jahre
• prozentual		64,29 %	64,29 %	80,00 %
• Faktor	x	0,3571	0,3571	0,2
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	94.214,73 €	104.539,65 €	1.613,85 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>200.368,23 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.022,09 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>212.390,32 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>62.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>274.690,32 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,23</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>337.869,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>17.500,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>320.369,09 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>320.000,00 €</b>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 3.02.2026 mit rd. **320.000,00 €** ermittelt.



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen BGF wurde von mir durchgeführt, siehe Anlage 5. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Aufgrund der Hangbebauung wird bewertungstechnisch das Haus geteilt in Typ 1.02 und Typ 1.32 (siehe Anlage 4).

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (1.02)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	37,7 %	13,3 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)



<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Einfamilienhaus (1.02)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	49,0	296,45
3	695,00	37,7	262,02
4	840,00	13,3	111,72
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 670,19 gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 670,19 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. **670,00 €/m<sup>2</sup> BGF**


**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
 Einfamilienhaus (1.32)**
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	37,7 %	13,3 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	



Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
-----------------	---

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**
**Einfamilienhaus (1.32)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	49,0	338,10
3	790,00	37,7	297,83
4	955,00	13,3	127,02
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 762,95 gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	762,95 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	<b>763,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>


**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:**
**Garage**
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**
**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

 = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. **245,00 €/m<sup>2</sup> BGF**



### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Das Einfamilienhaus mit dem NHK-Typ 1.02 & 1.32 wird als eine wirtschaftliche Einheit gesehen, die Zuschläge werden vom Sachverständigen dem Typ 1.02 zugeschlagen.

Gebäude: Einfamilienhaus (1.02 & 1.32)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Carport	1.000,00 €
Balkon	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin (1x EG, 1x UG)	10.000,00 €
Summe	<b>12.000,00 €</b>

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Dieser beträgt **1,906**.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser beträgt z.Zt. **1,0**.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (200.368,23 €)	12.022,09 €
Summe	<b>12.022,09 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und dem Model aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des GAA [5] entnommen. Sie beträgt für das Einfamilienhaus **70 Jahre** und für die Garage **60 Jahre**.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.


**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (1.02 & 1.32)**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1/2: Einbau von 2 Kaminen in 2023  2/2: Sanierung der Bäder in 2023
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 48 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** und somit ein **fiktives Baujahr von 1981**.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Berechnung:  $25 \text{ (RND)} / 70 \text{ (GND)} = \mathbf{0,3571}$



## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

### 9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau							
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	ab 900 €/m <sup>2</sup>
	(50 €/m <sup>2</sup> )	(150 €/m <sup>2</sup> )	(250 €/m <sup>2</sup> )	(350 €/m <sup>2</sup> )	(450 €/m <sup>2</sup> )	(600 €/m <sup>2</sup> )	(800 €/m <sup>2</sup> )	(1.000 €/m <sup>2</sup> )
150.000	1,56							
200.000	1,35	1,45						
250.000	1,21	1,32						
300.000	1,10	1,23	1,28					
350.000	1,02	1,15	1,22	1,27	1,31			
400.000	0,95	1,09	1,16	1,22	1,25			
450.000	0,90	1,04	1,12	1,17	1,20	1,26	1,31	
500.000	0,85	0,99	1,08	1,13	1,16	1,22	1,27	
550.000		0,95	1,04	1,10	1,12	1,18	1,24	
600.000		0,92	1,01	1,06	1,09	1,15	1,22	
650.000				1,04	1,06	1,13	1,19	
700.000				1,01	1,04	1,10	1,17	
750.000				0,99	1,01	1,08	1,15	1,22
800.000					0,99	1,06	1,14	1,20
850.000					0,97	1,04	1,12	1,18
900.000					0,95	1,02	1,10	1,17
950.000							1,09	1,15
1.000.000							1,08	1,14
1.050.000								1,13
1.100.000								1,12
1.150.000								1,10
1.200.000								1,09

Kreuzinterpolation				
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
		50	113	150
Zeile 1	250.000	1,21	1,28	1,32
Zeile 2	275.000		1,23	
Zeile 3	300.000	1,1	1,18	1,23

Der Sachwertfaktor beträgt **1,23**.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgen. Bei diesem Objekt ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag bereits ausreichend über den Sachwertfaktor abgedeckt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
• Gebäuderisse Außenmauerwerk	-10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im Untergeschoss	-10.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-20.000,00 €
• Energetischer Zustand - Sicherheitsabschlag -10%	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	22.500,00 €
• Grundstück B, Gartenland, Hanglage n	7.500,00 €
• Photovoltaik von 2023	15.000,00 €
Summe	-17.500,00 €

#### Erläuterungen zu den boG:

- Im Außenmauerwerk waren im Vor-Ort-Termin Gebäuderisse zu erkennen. Eine Reparatur/Beseitigung wird sachverständig auf **€ 10.000,00** geschätzt. Genauere Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht ausgeführt.
- Im Untergeschoss waren diverse kleine Feuchtigkeitsschäden zu erkennen. Eine Reparatur/Beseitigung wird sachverständig auf **€ 10.000,00** geschätzt. Genauere Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht ausgeführt.
- Aufgrund des schlechten energetischen Zustand (Baujahr 1978) aufgrund von nicht getätigter Modernisierungsmaßnahmen erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% des vorläufigen Gebäudesachwertes i.H.v. 200.368,23 € = € 20.036,82, rd. **€ 20.000,-**
- Die Teilfläche „B“ kann nicht mit vollem Bodenrichtwert angesetzt werden, da sie nur sehr eingeschränkt, bis gar nicht nutzbar ist. Erfahrungsgemäß empfiehlt der Gutachterausschuss diese mit max. 5-10% des Bodenrichtwertes anzusetzen. Der Sachverständige hält auf Grund der örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10% für angemessen.  
 Berechnung Bodenwert der Teilfläche „B“:  
 $113 \text{ €/m}^2 \times 10\% \times 1,01 \text{ Flächen Anpassung (siehe 4.3.1. E2)} \times 656 \text{ m}^2 = \text{€ } 7.486,93$ , rd. **€ 7.500,00**
- Einbau einer Photovoltaik Anlage im Jahr 2023 im Wert von € 20.000,00, sachverständige Restwertschätzung: **€ 15.000,00**



## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den



diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung ange-setzt sind.



#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.103,39 €/m <sup>2</sup>	<b>E1</b>
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.103,39 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2026	× 1,000	<b>E2</b>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor		=	2.103,39 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>		=	<b>2.103,39 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.103,39 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.103,39 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 158,29 m <sup>2</sup>	<b>Siehe Anlage 5</b>
Zwischenwert	= 332.945,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 332.945,60 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 332.945,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 17.500,00 €	<b>Siehe 4.4.4 (boG)</b>
<b>Vergleichswert</b>	= 315.445,60 € <b>rd. <u>315.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd. **315.000,00 €** ermittelt.



### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1 Herleitung des beitragsfreien Vergleichsfaktors für ein Einfamilienhaus

Der GAA veröffentlicht in seinem IMB 2024 Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertbereich, der Wohnfläche, der Grundstücksfläche und dem Baujahr.

#### 10.2.1 Marktbereich 3

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980					
	Bodenrichtwertbereich					
	bis 49 €/m <sup>2</sup> (25 €/m <sup>2</sup> )	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 400 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )
100	2.208	2.616	3.024	3.433	4.045	4.862
110	2.092	2.463	2.834	3.205	3.762	4.504
120	1.995	2.335	2.675	3.015	3.526	4.206
130	1.913	2.227	2.541	2.855	3.326	3.954
140	1.842	2.134	2.426	2.717	3.155	3.738
150	1.782	2.054	2.326	2.598	3.006	3.551
160	1.728	1.983	2.239	2.494	2.876	3.387
170	1.681	1.921	2.162	2.402	2.762	3.242
180	1.639	1.866	2.093	2.320	2.660	3.114
190	1.602	1.817	2.032	2.247	2.569	2.999
200	1.568	1.772	1.977	2.181	2.487	2.895
210	1.538	1.732	1.927	2.121	2.413	2.802
220	1.510	1.696	1.881	2.067	2.345	2.716
230	1.485	1.662	1.840	2.017	2.284	2.639
240	1.462	1.632	1.802	1.972	2.227	2.567
250	1.440	1.604	1.767	1.930	2.175	2.502

#### Korrekturwert in €/m<sup>2</sup> (EFH/ZFH)

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2020)
	300	-518	-420	-299	-177	-55	66	188
400	-473	-376	-254	-133	-11	110	232	354
500	-429	-332	-210	-89	33	155	276	398
600	-385	-288	-166	-44	77	199	321	442
700	-341	-243	-122	0	122	243	365	487
800	-296	-199	-77	44	166	288	409	531
900	-252	-155	-33	89	210	332	453	575
1.000	-208	-110	11	133	254	376	498	619
1.100	-163	-66	55	177	299	420	542	664
1.200	-119	-22	100	221	343	465	586	708
1.300	-75	22	144	266	387	509	631	752
1.400	-31	67	188	310	432	553	675	796
1.500	14	111	233	354	476	597	719	841

Kreuzinterpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	150	2054	2260,72
Zeile 2	158	2194,19	2326
Zeile 3	160	1983	2177,56

Kreuzinterpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	500	-210	-113,2
Zeile 2	550	-90,8	-89
Zeile 3	600	-166	-68,4

Berechnung:  $2.194,19 \text{ €/m}^2 + (-90,8) = 2.103,39 \text{ €/m}^2$

Der objektspezifische angepasste Vergleichsfaktor beträgt **2.103,39 €/m<sup>2</sup>**.

**E2 Stichtag**

Eine Umrechnung des Vergleichswertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse eingetreten bzw. zu erwarten sind. (Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 12.02.2026)



#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **320.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **315.000,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Vergleichswert (-1% zum Sachwert) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Sachwert.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61276 Weilrod, Erbsmühler Weg 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altweilnau	602	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altweilnau	3	104

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd.

**320.000 €**

**in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Königstein im Taunus, den 21. Februar 2026

Arnd Odekerken



### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 5 Abkürzungen

Abs.	Absatz	HAR	Hausanschlussraum
AfA	Absetzung für Abnutzung	HK	Herstellungskosten
AG	Auftraggeber	HWR	Hauswirtschaftsraum
ALKIS	Amtliches Liegenschafts-kataster informationssystem	IMB	Immobilienmarktbericht
AN	Auftragnehmer	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)	JNKM	Jahresnettokaltmiete
DIN	Deutsches Institut für Normung	KAG	Kommunalabgabengesetz
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	KG	Kellergeschoss
DZ	Doppelzimmer	kWh	Kilowattstunde
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz	kWp	Kilowatt-Peak
BauGB	Baugesetzbuch	LBO	Landesbauordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Ldk.	Landkreis
BauO	Bauordnung	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz	Lfz.	Laufzeit
BetrKV	Betriebskostenverordnung	MAW	Mietausfallwagnis
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Brutto-Grundfläche	MF	Mietfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	Mietdiff.	Mietdifferenz
BNK	Baunebenkosten	MM	Monatsmieten
Bodenvz.	Bodenverzinsung	MWT	Marktwert (Verkehrswert)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MZ	Mehrbettzimmer
BRI	Bruttorauminhalt	NBW	Neubauwert
BRW	Bodenrichtwert	NGF	Nettogrundfläche
Bwf.	Barwertfaktor	NHK	Normalherstellungskosten
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz	NME	Nettomieteinnahmen
BWK	Bewirtschaftungskosten	NF	Nutzfläche
BV	Bestandsverzeichnis	OG	Obergeschoss
II. BV	II. Berechnungsverordnung	OT	Ortsteil
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid	öüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	p. a.	per anno (pro Jahr)
DG	Dachgeschoss	ReE	Jahresreinertrag
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor	RevPAR	Revenue per available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
ebf	erschließungsbeitragsfrei	RoE	Jahresrohertrag
ebp	erschließungsbeitragspflichtig	RND	Restnutzungsdauer
EBR	Erbbaurecht	SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
EG	Erdgeschoss	SIR	Sparkassen-Immobiliengeschäfts-Rating
EK	Erschließungskosten	Stk.	Stück
EnEV	Energieeinsparverordnung	SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
ENK	Erwerbsnebenkosten	TE	Teileigentum
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil	TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
EZ	Einzelzimmer	TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
FeWo	Ferienwohnung	UG	Untergeschoss
FNP	Flächennutzungsplan	UR	umbauter Raum
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
GBO	Grundbuchordnung	VWT	Verkehrswert (Marktwert)
GEG	Gebäudeenergiegesetz	W	Watt
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO	WE	Wohneinheit
GFZ	Geschossflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GK	Gefährdungsklasse	WF	Wohnfläche
GMB	Grundstücksmarktbericht	WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer	WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
GNF	Gebäudenutzfläche	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer		



## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**MHG:**

Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**BewG:**

Bewertungsgesetz



## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Taunus-Kreises, Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Hessen
- [6] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Main-Taunus-Kreis
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

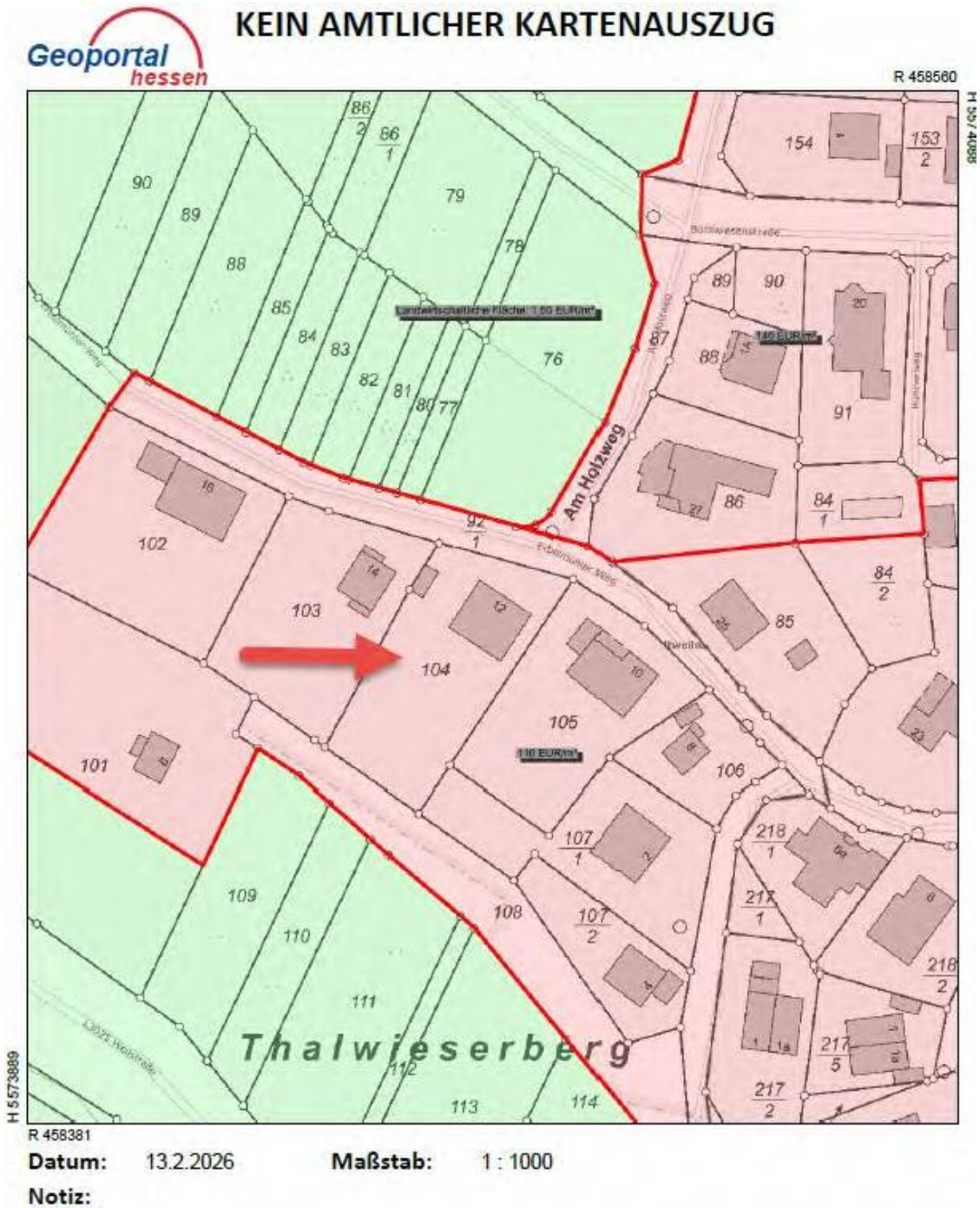


## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus Bodenrichtwertsystem BORIS ([www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de))
- Anlage 2 Auszug aus der Umgebungskarte  
a) Makrolage  
b) Mikrolage
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4 Zeichnungen, Grundriss
- Anlage 5 Wohnflächenaufstellung, BGF-Berechnung
- Anlage 6 Fotos
- Anlage 7 Bauschein
- Anlage 8 Bewertungsteilbereich „A“ und „B“

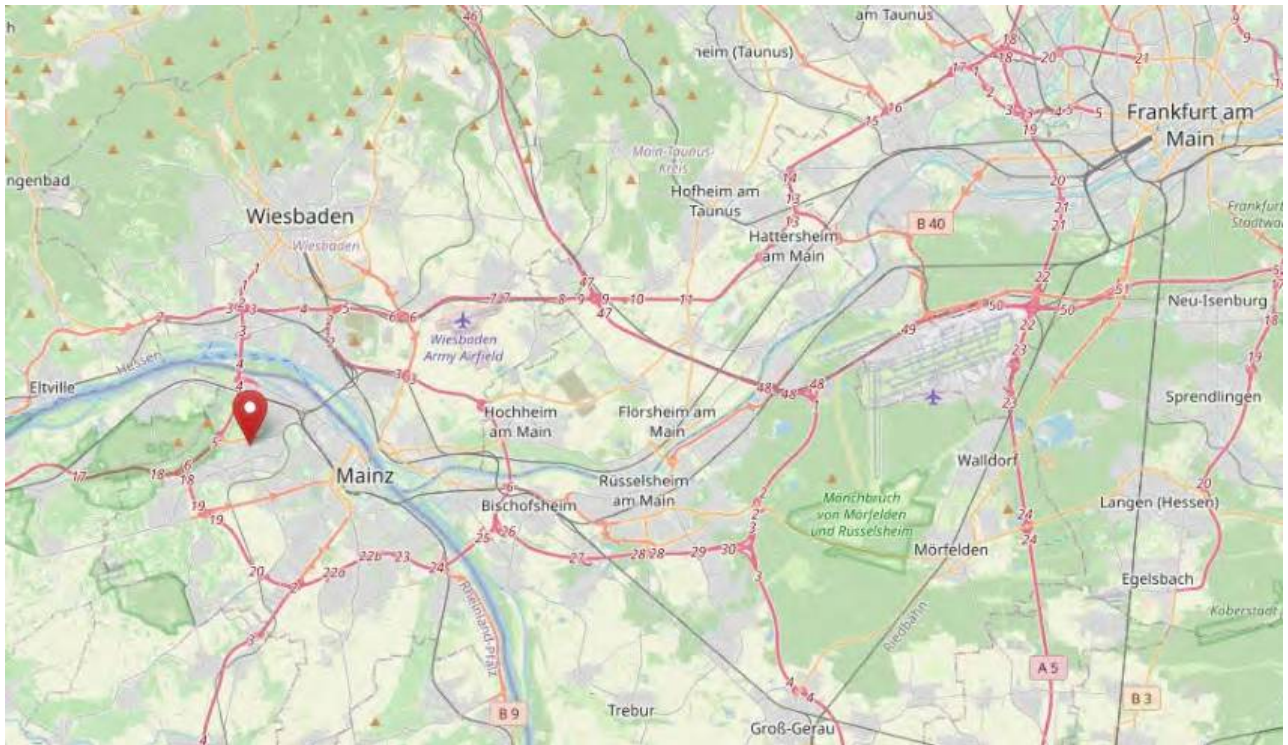


### Anlage 1 Auszug aus dem Bodenrichtwertsystem (BORIS)



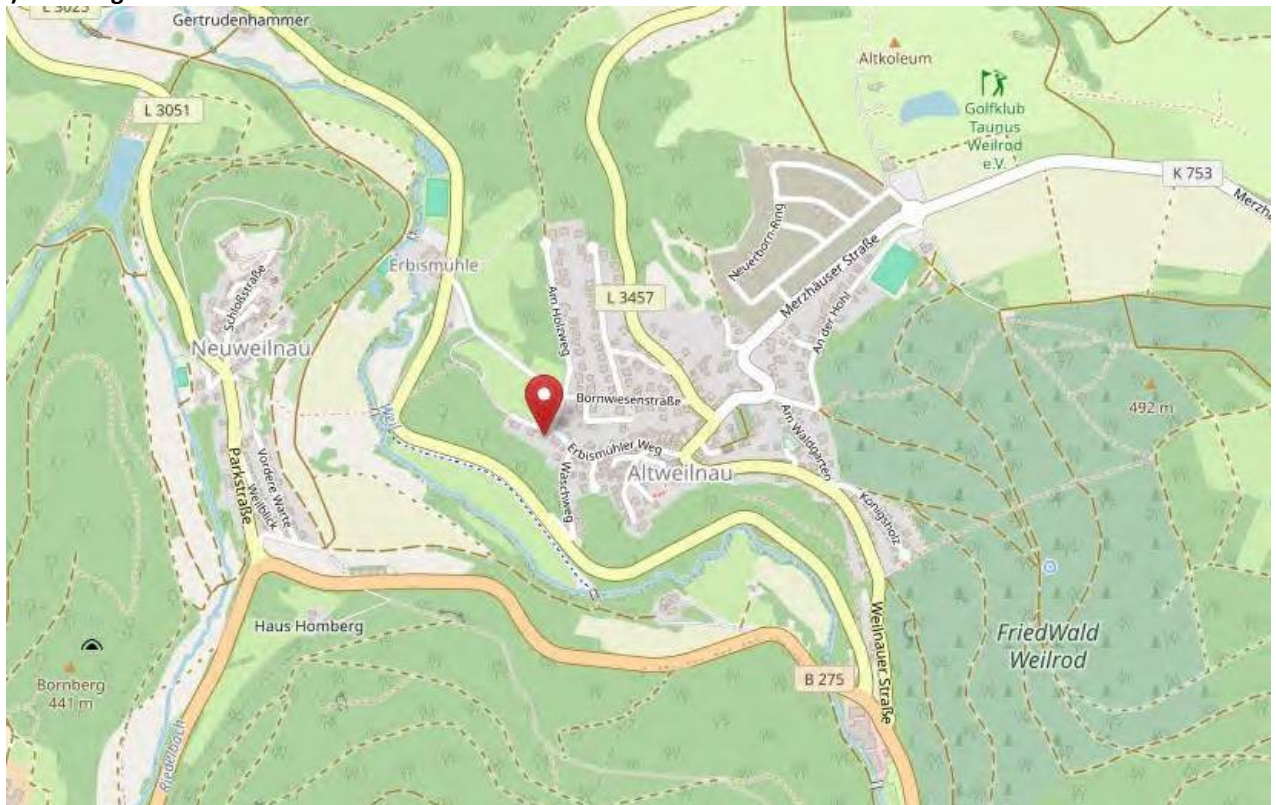
## Anlage 2 Auszug aus der Umgebungskarte

### a) Makro



(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

### b) Mikrolage



(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)



### Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

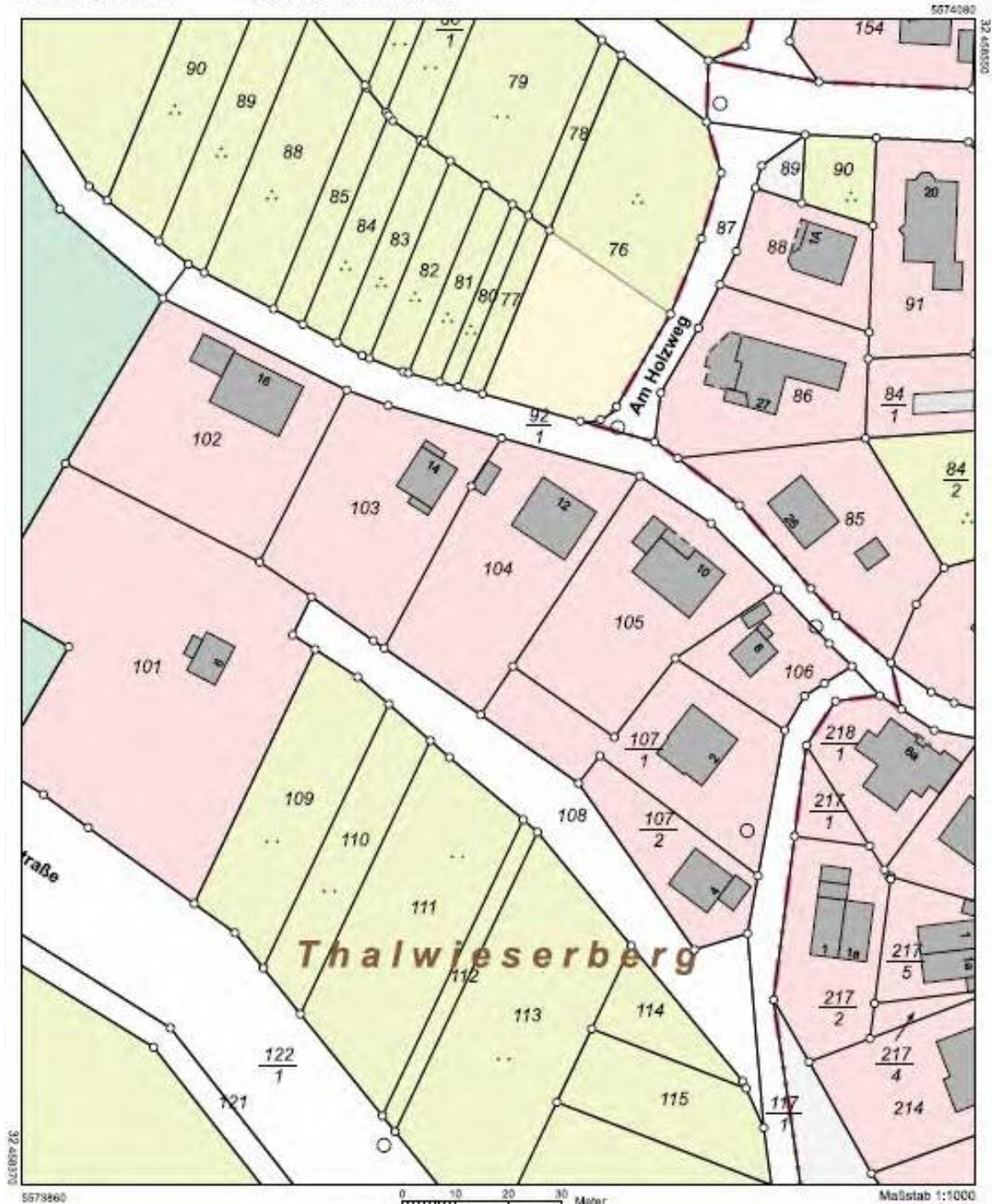
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 08.01.2026  
Antrag: 203114157-1

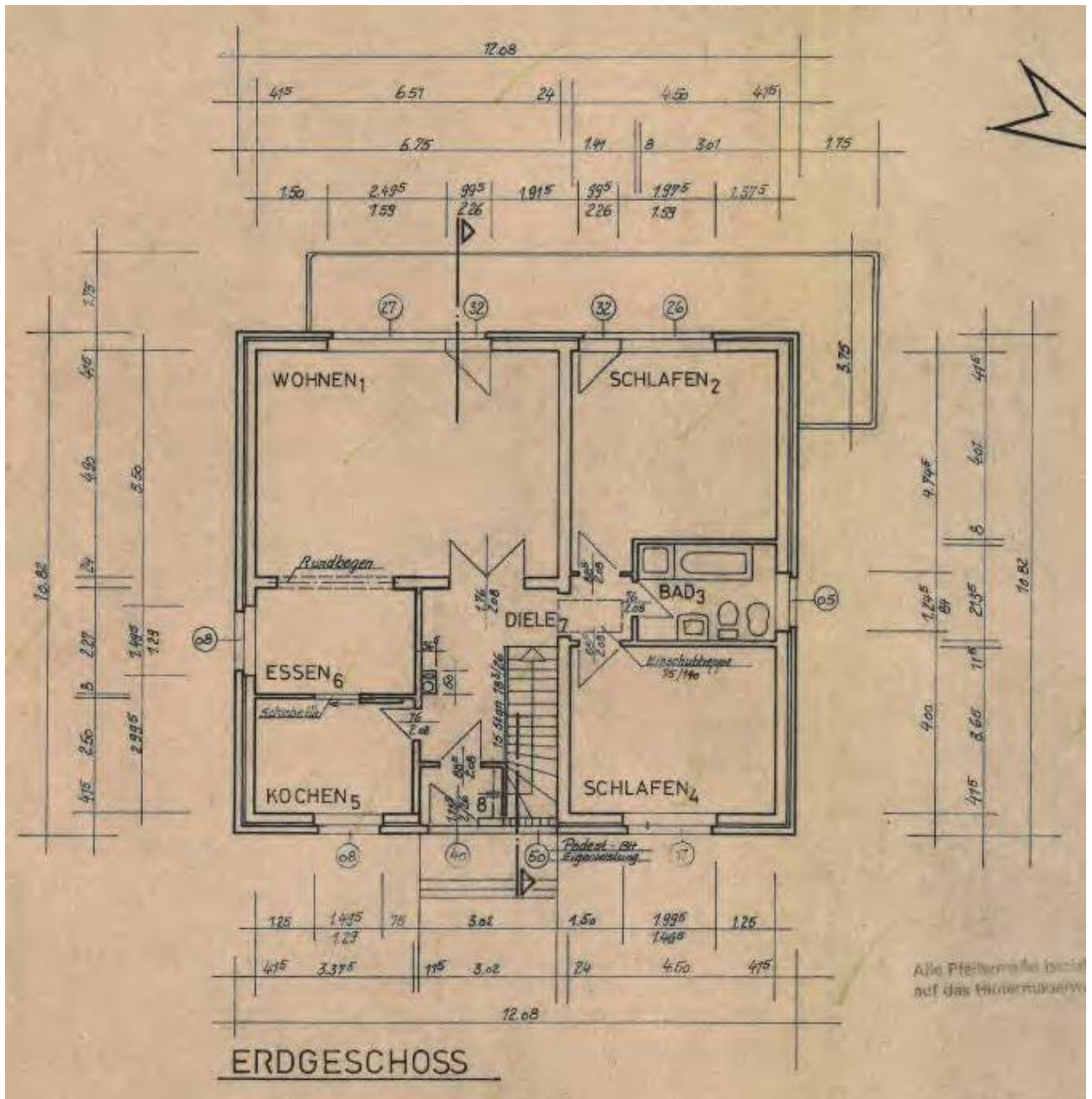
Flurstück: 104  
Flur: 3  
Gemarkung: Altwetinau

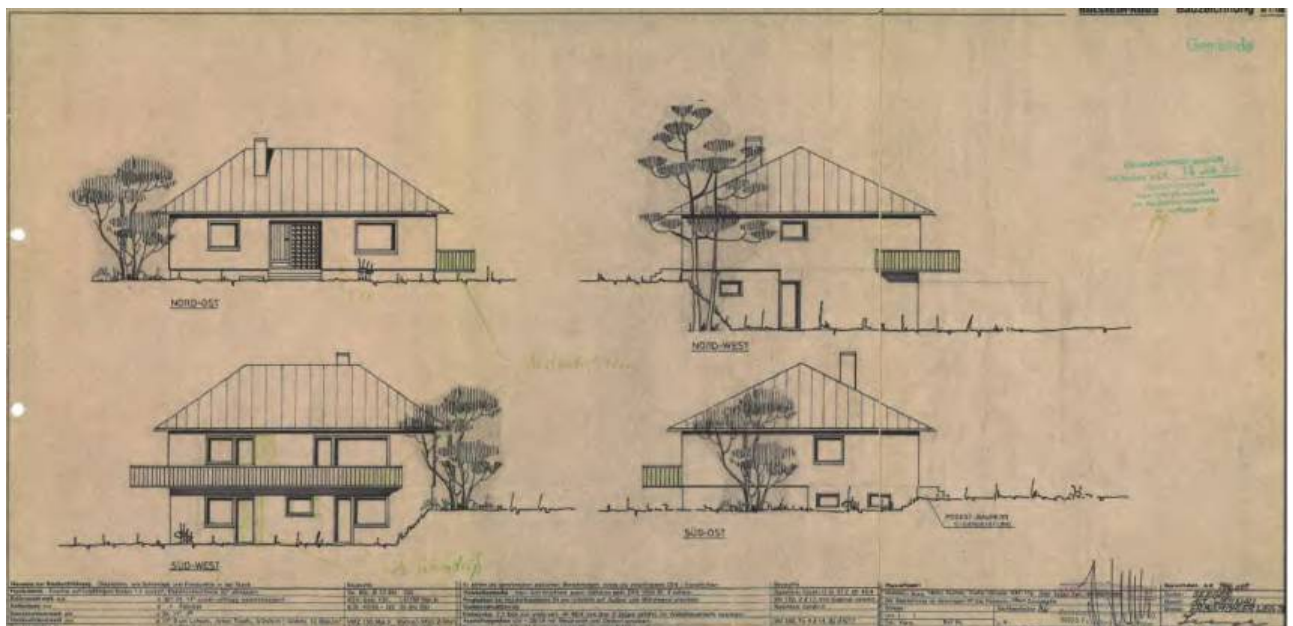
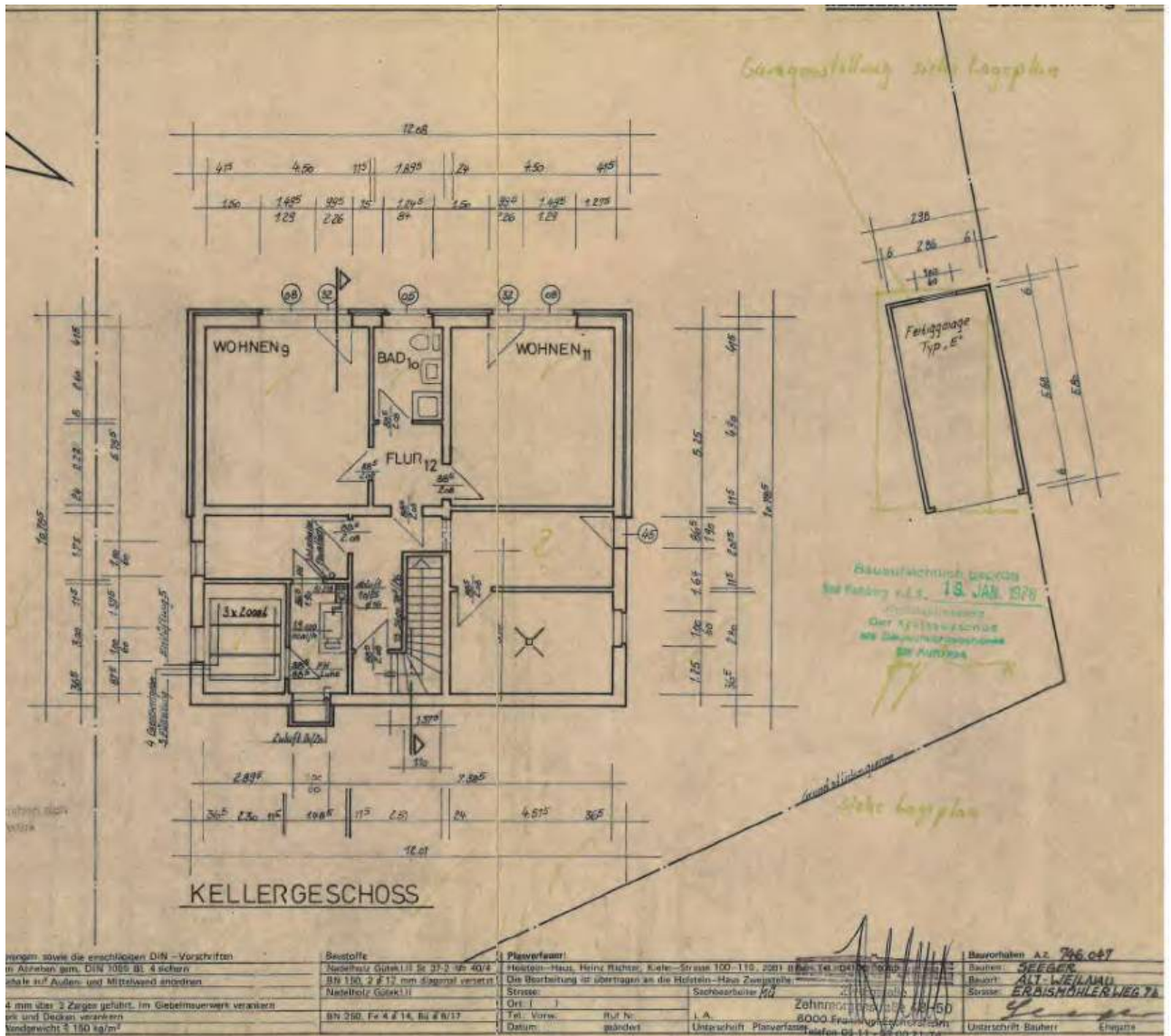
Gemeinde: Weilrod  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt





Anlage 4 Grundriss







**Anlage 5 Wohnflächenaufstellung, BGF-Berechnung**

Az. 746.047

Betr.: Baumaßnahme: z.N. Neubau Bauvorhaben: Einfamilienwohnhaus  
 Bauherr: Ehel. Seeger Bauort: Altweilnau

### Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ?	Wohn- und Schlafräume m <sup>2</sup>	Küchen m <sup>2</sup>	Neberräume <sup>1)</sup> m <sup>2</sup>	Gewerblich <sup>2)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>2)</sup> m <sup>2</sup>
<u>Erdgeschoss</u>						
1	6.75 x 4.90 x 0.97	1	32.08			
2	(4.50 x 4.01 + 0.50 x 1.41) x 0.97	1	18.20		5.23	
3	2.13 x 3.01 x 0.97					
4	4.50 x 3.65 x 0.97	1	15.93	8.18		
5	3.37 x 2.50 x 0.97	1				
6	2.27 x 3.37 x 0.97	1	7.43			
7	(3.02 x 3.52 - 0.50 x 0.36) x 0.97				10.14	
8	1.25 x 1.84 x 0.97				2.23	
	<u>Balkon: (10,5 + 3,25) x 1,25 x 1/4</u>	5	73.64	8.18	18.50	
			<u>zusammen: 100.42 qm</u>			
			<u>104.65</u>			
<u>Kellergeschoss</u>						
9	4.50 x 4.90 x 0.97	1	21.39		4.78	
10	1.98 x 2.60 x 0.97					
11	4.50 x 4.90 x 0.97	1	21.39		4.08	
12	2.22 x 1.98 x 0.97					
		2	42.73		8.85	
			<u>zusammen: 51.54 qm</u>			
<u>Zusammenstellung:</u>						
	EG = 5 R = <u>100.42 qm</u>					
	KG = 2 R = <u>51.64 qm</u>					
	<u>Insgesamt = 7 R = 152.06 qm</u>					
	<u>158.29</u>					

Beurkundungsgesellschaft  
 bei Notar Dr. K. K. 18. JAN. 1978  
 Rechnungswert  
 Der Kreis Kasseler  
 als Hauptberaters  
 im Auftrag

Der Planverfasser:  
 Zehnmöge, Straße 10-50  
 6000 Frankfurt am Main  
 Telefon 06 11 - 52 00 71-74

Frankfurt/H., den 16.09. 19 77  
 VII 477 (WKA Kiel) 5.75 10 000  
 Zu beziehen durch Schwarz-Druck, Gutenbergstraße 13, Raisdorf über Kiel



## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf Grundlage von Bauzeichnung (siehe Anlage 4)

**Gebäude:** Einfamilienhaus (1.02), Erbismühler Weg 12, 61276 Weilrod

lfd. Nr.	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )
1	EG	12,08	5,265	63,60
2	DG	12,08	5,265	63,60
3	KG	12,01	5,120	61,49
<b>Summe BGF</b>				<b>188,69</b>

**Gebäude:** Einfamilienhaus (1.32), Erbismühler Weg 12, 61276 Weilrod

lfd. Nr.	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )
1	EG	12,08	5,555	67,10
2	DG	12,08	5,555	67,10
3	KG	12,01	5,555	67,10
<b>Summe BGF</b>				<b>201,30</b>

Gebäude	Bruttogrundfläche
1.02	188,69
1.32	201,30
<b>Summe BGF</b>	<b>389,99</b>

**Garage**

Garage	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )
Garage	5,80	2,98	17,28
<b>Summe BGF</b>			<b>17,28</b>



## Anlage 6 Fotos



**Außenansicht**



**Umgebungsansicht**



**Wohnzimmer EG**



**Wohn-/Esszimmer (mit Kamin), EG**



Schlaf-/Arbeitszimmer (EG)



**Badezimmer, EG**



Schlafzimmer, EG



**UG Außenansicht**



**Außenansicht, Blick in den Hinteren Teil (starke Hanglage)**



Schlafzimmer, UG



Schlafzimmer, UG



Badezimmer,

UG



Heizung



**Dachboden**



Küche, EG



**Feuchtigkeitsschaden**



**Photovoltaikanlage**



Anlage 7 Bauschein 512-13-2390/77

**HOCHTAUNUSKREIS**  
**DER KREISAUSSCHUSS**  
– Bauaufsichtsbehörde –

Fernruf: Ortskennzahl: 06172  
Vermittlung: 181  
Durchwahl: 18

Aktenzeichen/Bauschein Nr. <b>612- 13/2390/77</b>	Antragsingang <b>10.11.77</b>	638 Bad Homburg v.d.H., Louisestr. 86/90 <b>30.1.78</b>
--	----------------------------------	--

Bauherr  
**Edelwita  
Herbert Gieger  
Ralfsisenstr. 16  
5382 Neu-Isenpach**

▲ **BAUSCHEIN**  
GEWÄHRLEISTUNG

BAUSCHEIN

Werts R. 909,81  
43,95  
352,96

Gemarkung, Baugabiet, Straße Nr. <b>5385 Weilrod-Ave., Bröhlmühlweg 7</b>	Flur <b>12</b>	Flurstück <b>29/1 u.</b>
--	-------------------	-----------------------------

Bauvorhaben  
**Einfamilienwohnhaus mit Garage und Abkantung**

Auf Antrag wird Ihnen nach § 70 und § 75 der Hessischen Bauordnung vom 6. 7. 1957 (GVBl. S. 101), geändert durch Gesetz vom 4. 7. 1966 (GVBl. I S. 171); § 53 der Reichsgaragenverordnung vom 17. 2. 1939, geändert durch Gesetz vom 18. 3. 1970 und 22. 1. 1973 unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, die vorgenannte Baumaßnahme entsprechend den beigelegten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Auflagen, Anordnungen und Hinweise auszuführen.

Die Baugenehmigung wird mit Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt und im Einvernehmen mit der Gemeinde **Weilrod** (Stellungnahme vom **20.9.77**) erteilt.  
Ausnahmen werden zugelassen von § **1**.

Befreiung(en) wurde(n) erteilt mit Befreiungsbescheid vom **30.1.78** Az.:  
Der beigelegte Befreiungsbescheid ist Bestandteil des Bauscheins.

Die Auflagen und Anordnungen dieser Baugenehmigung sind zu befolgen. Die Hinweise sind zu beachten.  
Die Kosten dieser Baugenehmigung werden nach dem Hess. Verwaltungskostengesetz vom 11.7.1972 (GVBl. I S. 235 ff), geändert durch Gesetz vom 6.2.1974 und den in § 22.2 dieses Gesetzes enthaltenen Bestimmungen wie folgt festgesetzt:

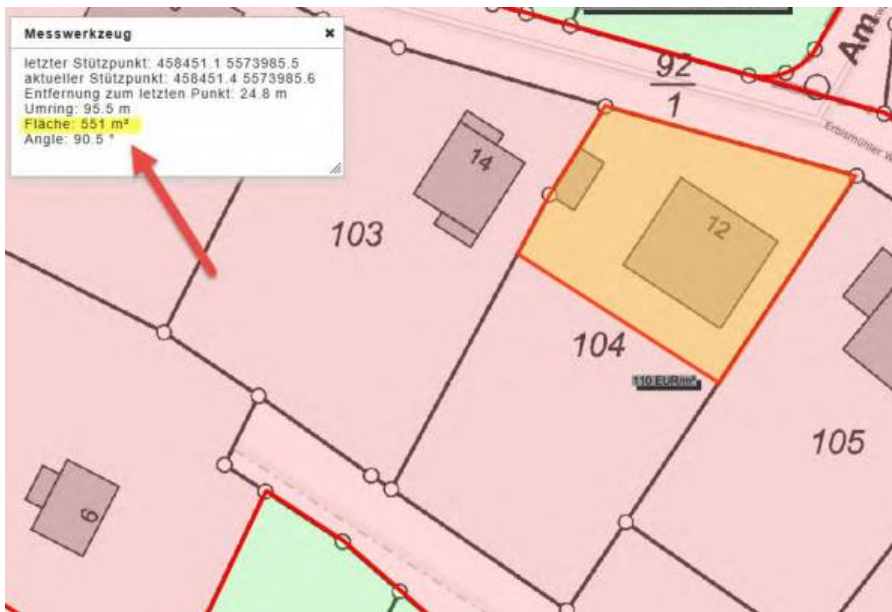
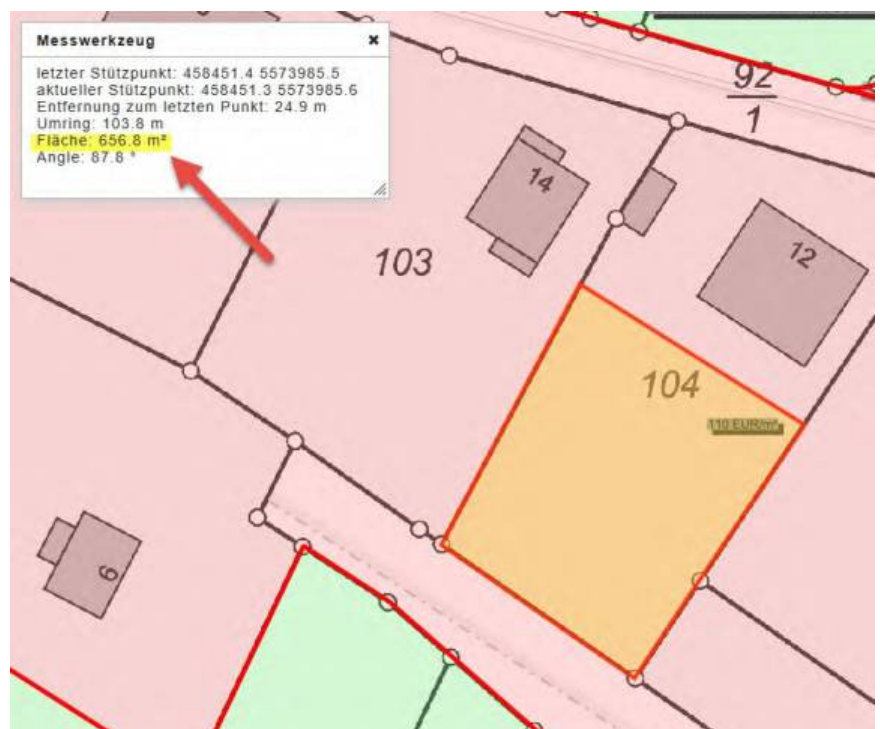
Genehmigungs- gebühr DM	Prüfgebühr f. Statik DM	Befreiungsgebühr DM	Sonst. Gebühren DM	Sonst. Auslagen DM	Insgesamt DM
<b>953,--</b>		<b>175,--</b>	<b>30,--</b>	<b>8,50</b>	<b>951,50</b>
<b>013211</b>					

**Rohbausabnahme**  ist nicht erforderlich  ist schriftlich zu beantragen  
**Gebrauchsabnahme**  ist nicht erforderlich  ist schriftlich zu beantragen  
Die erforderlichen Anträge liegen bei.

**Rechtsmittelbelehrung:**  
Gegen die Einschränkungen der Baugenehmigung, die Anordnungen, die Gebührenfestsetzung und Vergütung der Ausnahme(n) kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (Bauaufsichtsbehörde) in 638 Bad Homburg v.d.H., Louisestraße 86–80, Widerspruch erhoben werden. Es wird gebeten, ihn in doppelter Ausfertigung einzureichen.  
Der Widerspruch soll möglichst begründet werden und einen bestimmten Antrag enthalten.  
Ein Widerspruch gegen die Festsetzung der Kosten hat nach § 80 Abs. 2 Ziff. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung.

Verteiler:  
 Antragsteller  
 Gemeindevorstand  
 Hess. Straßenbauamt  
 Gewerbeaufsichtsamt  
 Aktensaufbereitung

im Auftrage:  
**Dipl.-Ing. Rüdiger  
Einhörst**

**Anlage 8** Bewertungsteilbereiche „A“ und „B“**Grundstück „A“ mit einer Größe von 550 m<sup>2</sup>****Grundstück „B“ mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>**